个案撮要

投诉屋宇署、地政总署及规划地政局在处理锦綉花园一些屋宇的业权契据方面行政失当

投诉

投诉人投诉屋宇署、地政总署及规划地政局在处理锦綉花园一些屋宇的业权契据方面有下述失当之处：

(a) 发出入住证明书给一些因不符合《建筑物条例》的规定而不合资格获发占用许可证（俗称「入伙纸」）的屋宇；

(b) 没有妥善保管这些屋宇的建筑图则，以致遗失显示其原本结构的认可图则；以及

(c) 不合理地要求这些屋宇的业主递交安全证明书。

投诉人提供的背景资料

2. 投诉人指称，锦綉花园有些屋宇不符合《建筑物条例》。上述部门及决策局不发出占用许可证给这些屋宇，但发出入住证明书给它们，目的是隐瞒这些屋宇违例的情况。投诉人又指称，由于屋宇署没有保存这些屋宇的核准图则记录，因此，业主无法以核准图则为依据，拆除并不属于屋宇原本结构的违例构筑物。此外，投诉人不满屋宇署要求业主递交安全证明书。

观察所得及意见

(a)点投诉

3. 代表屋宇署及地政总署回复本署的规划地政局表示，在香港，建造私人楼宇须受《建筑物条例》或《建筑物条例（新界适用）条例》规管。凡受《建筑物条例》规管的楼宇，必须在获发占用许可证后，才可入住。根据《建筑物条例（新界适用）条例》，符合某些豁免准则的新界楼宇（即豁免管制屋宇），无须遵守上述《建筑物条例》的规定，在入住之前无须申领占用许可证。

4. 在锦綉花园发展计划的范围内，有部分土地是受《建筑物条例（新界适用）条例》规管的。根据锦綉花园的契约条件，如要建造豁免管制屋宇，该屋宇必须符合前新界政务司所订的条件，并获屋宇署发出入住证明书，证明该屋宇在各方面而言均适宜入住。

5. 因此，锦綉花园的屋宇有些获发占用许可证，有些则获发入住证明书。两类屋宇的主要分别在于其大小和高度不同，因而分别受《建筑物条例》及《建筑物条例（新界适用）条例》规管。锦綉花园内所有屋宇都是按照契约条件建造；在落成时，亦符合各项技术标准及安全规格。根据法例，豁免管制屋宇是无须申领占用许可证的，因此，这些屋宇虽然没有占用许可证，但不影响其法律地位，其业权亦不会有问题。

6. 在审研规划地政局提供的数据及细阅上述两条条例后，本署信纳，锦綉花园内的豁免管制屋宇无须申领占用许可证。当局发出入住证明书给这些屋宇，并不是因为法例规定要这样做，而是要采取行政措施；而这些行政措施是为遵照前新界政务司就豁免管制屋宇订定的条件而实行的。

7.　本署亦认为，投诉人担心楼宇交易会因业权有问题而告吹，实在是过虑。在一九九九年九月至二零零零年二月期间，锦綉花园内有百多间屋宇曾转换业权，其中包括获发占用许可证的屋宇及获发入住证明书的豁免管制屋宇。投诉人并没有出示证据，证明有任何屋宇是因为只有入住证明书而没有占用许可证而令交易告吹。

8.　鉴于以上所述，申诉专员认为，投诉人指当局发出入住证明书的目的是隐瞒有一些屋宇不符合《建筑物条例》，这项指称是没有事实根据的，因此，(a)点投诉不成立。

9.　申诉专员理解投诉人的忧虑。在同一个屋苑内，有些屋宇获发占用许可证，有些则获发入住证明书，两者在法律上的细微分别，一般人是不容易明白的。政府曾多次公开解释个中原因，并已向公众保证，获发入住证明书的住宅单位的法律地位及业权效力均是无庸置疑的。上诉法庭最近处理一宗案件时，亦曾评论和确认锦綉花园物业的业权效力。鉴于政府及上诉法庭均已清楚提出上述意见，申诉专员希望投诉人及公众对锦花园的屋宇的业权效力会有信心。

(b)点投诉

10.　屋宇署有责任妥善保管建筑图则，但该署亦承认，锦綉花园部分屋宇的图则遗失了。规划地政局认为，这是因为所涉及的图则数量很多，而进行整个锦綉花园发展计划亦需时甚长的缘故。过去多年来，屋宇署属下的不同组别、很多业主及认可人士均曾索阅这些图则；这些图则放在不同的档案内，而档案又放在不同的地方；同时，屋宇署亦曾搬迁办公室多次。因此，有些图则会被误放在其它地方或甚至遗失了。

11.　屋宇署现已寻回大部分建筑及结构图则；由于地政总署已接管前新界政务司处理的地政事宜，所以屋宇署正在与该署商讨，以期找回失去的图则。

12. 本署知悉，屋宇署已采取多项措施，以解决失去锦綉花园一些屋宇的图则的问题。该署亦已采取其它措施，例如采用计算机条形码及缩微摄影方法，以改善其记录管理系统的不足之处。尽管如此，屋宇署确实曾遗失锦綉花园部分屋宇的图则，未能妥善履行保管该屋苑的建筑图则的责任；这是事实，不能否认。因此，申诉专员认为(b)点投诉成立。

(c)点投诉

13. 根据规划地政局提供的资料，锦綉花园内许多屋宇均曾进行内部改动。其中一些屋宇或会因改动了承重墙而影响其结构的稳定程度。未经屋宇署批准而进行的改动工程均属违例建筑工程。根据屋宇署于一九九二年订立的「安全证明书」制度，业主如希望当局暂准其屋宇的违例构筑物存在，便须委聘认可人士／注册结构工程师，证明其屋宇的结构安全。该署于一九九九年七月加强这个安全保证制度，订明在一九九九年七月二日后接到举报的违例结构改动工程，以及在该日前接到举报而业主未能在一九九九年十二月三十一日前提交安全证明书的违例改动工程，则会列为「大型新违建工程」，并会立即对它采取执法行动。

14. 由于锦綉花园内有许多半独立式的屋宇，而改动一幢半独立式屋宇的承重墙很可能会影响毗连屋宇的结构安全，因此，申诉专员认为，屋宇署关注曾进行结构改动工程的屋宇的结构稳定程度是合理的。违例构筑物获正式发给安全证明书后，只要仍然是安全，当局便会暂准其存在。因此，申诉专员的结论是(c)点投诉不成立。

结论

15. 整体而言，申诉专员认为，有关规划地政局及地政总署的

投诉不成立，而有关屋宇署的投诉则部分成立。

建议

16. 申诉专员建议屋宇署把管理公司保存的所有图则复印，重新汇编锦綉花园的图则册。假若有些屋宇的图则已不知所终，该署可以用简单快捷的方法，以连同安全证明书一并递交后获批准的图则为屋宇的认可图则，生效日期为递交图则当日。

规划地政局的回应

17. 规划地政局代表屋宇署及地政总署表示，政府当局以前曾向锦綉花园物业管理有限公司借阅图则作参考用途，现在已从有关部门找到一套相当完整的屋宇结构记录，因此，屋宇署无须重新汇编锦綉花园的图则册。此外，屋宇署现正用缩微摄影方法处理该署保存的图则，稍后并会为锦綉花园备妥一套完整的图则，让公众查阅。

结语

18. 申诉专员欣悉规划地政局、屋宇署及地政总署已接纳这项调查的结论，同时屋宇署亦正采取行动，以确保在稍后会为锦綉花园备妥一套完整的图则。

申诉专员公署
档案编号：OMB 2000/0674-0676
二零零一年一月